

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de PONT-L'ÉVÊQUE
Service urbanisme
58 Rue Saint Michel
BP 42
14130 PONT-L'ÉVÊQUE

DOSSIER N° PC 014 514 25 00012	
Date de dépôt :	02/04/2025
Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :	03/04/2025
Demandeur :	Madame Mélanie BOUQUEREL
Adresse du terrain :	Rue du Fréquin Rouge Lotissement « Le Mont Fiquet IV » (lot n°428) 14130 PONT-L'ÉVÊQUE
Nature des Travaux :	Construction d'une habitation individuelle

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Le Maire de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE

Vu la demande de Permis de construire présentée le 2 avril 2025 par Madame Mélanie BOUQUEREL, demeurant 4, Avenue de Rollon, à TOUQUES (14800) ;

Vu l'objet et le contenu de la demande :

- Construction d'une habitation individuelle :
 - Sur un terrain situé dans le lotissement « Le Mont Fiquet IV », Rue du Fréquin Rouge, à PONT-L'ÉVÊQUE (14130) ;
 - Cadastéré section AO n°408 (lot n°428, pour une superficie de 431 m²) ;
 - Pour une surface de plancher créée de 57,82 m² ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 5 mars 2020, modifié selon une procédure simplifiée approuvée le 7 octobre 2021 ;

Vu le règlement de la zone AU (secteur 1AUF1) ;

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives au « Secteur B : Le Mont-Fiquet » de la commune de PONT-L'ÉVÊQUE ;

Vu l'arrêté en date du 6 août 2021 autorisant par Permis d'Aménager n° PA 014 514 21 D0002 le lotissement dénommé « Le Mont Fiquet IV » ;

Vu l'arrêté en date du 11 octobre 2023 accordant un Permis d'Aménager modificatif n° PA 014 514 21 D0002 M01 ;

Vu le règlement du lotissement « Le Mont Fiquet IV », notamment le plan de composition ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT), en ce qui concerne l'ensemble de la viabilisation en réseaux (électricité, eau potable, eaux usées, télécommunication) et la voirie provisoire, à l'exclusion des travaux de finition, enregistrée en Mairie le 5 août 2024 (chantier déclaré partiellement achevé le 31 juillet 2024) ;

Vu l'arrêté en date du 13 août 2024 autorisant la vente anticipée des lots avec différé des travaux de finition ;

Vu l'**absence d'observation** de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 11 avril 2025, considérant que le projet objet de la demande n'est pas situé dans le champ de visibilité de l'immeuble du 59, Rue de Vaucelles, inscrit au titre des monuments historiques (projet non soumis à la protection au titre des abords) ;

Considérant en premier lieu que, en application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 10 relatif à la hauteur des constructions, « *dans tous les cas, la différence altimétrique entre le rez-de-chaussée de l'ensemble de la construction et la cote du projet fini de la voirie réalisée par le lotisseur à la limite avec le domaine public, prise dans l'axe de la zone de stationnement, n'excèdera pas la hauteur définie par la pente de l'accès, impérativement comprise entre +10% et -10% (sauf pour les lots 416 à 422 où cette différence altimétrique peut être portée entre +15% et -15%), développée sur la distance la plus courte entre la limite du domaine public et le bâtiment (garage et autres décrochés compris) » ;*

Considérant que le **rez-de-chaussée de l'habitation à construire est situé, selon la notice descriptive (PCMI4) jointe à la demande, à une cote altimétrique de 42,38 m, que la cote du projet fini de la voirie réalisée par le lotisseur à la limite avec le domaine public est, selon le plan de vente, de 41,53 m** et que **la distance la plus courte entre l'habitation projetée et la limite de la voirie prise dans l'axe de la zone de stationnement est de 5,30 m (selon plan de masse) ;**

Considérant que, **à la lecture des différentes cotes et distances précitées, la pente de l'accès du projet présenté est de 16,04 %** ($\text{calcul pente} = ((\text{Cote RDC} - \text{Cote Voirie}) / \text{distance la plus courte}) \times 100$, soit $((42,38 - 41,53) / 5,3) \times 100 = 16,037 \%$) ;

Considérant, par conséquent, que **la pente de l'accès prévue dans le cadre du projet, sur la distance la plus courte entre la limite de domaine public et l'habitation objet de la demande, n'est pas comprise entre +10% et -10%**, les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en deuxième lieu que, en application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 11.1, « *les façades qui ne seront pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique plein jointoyée, colombages, essentages), devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. La teinte choisie devra être équivalente ou similaire à une de celles proposées ci-après : [...] Peinture ou enduit gratté fin ou semi gratté à choisir dans la gamme Weber & Broutin (ou équivalent et similaire suivant le choix du fabricant) : [...] 012 Brun [...] 013 Brun foncé [...] 096 Brun doré [...] 202 Cendré beige foncé [...] 203 Cendré beige clair [...] 212 Terre beige [...] 224 Beige grisé [...] 230 Doré clair » ;*

Considérant que le dossier de demande de permis de construire précise que la teinte de l'enduit principal de l'habitation objet de la demande est « **Arctique 220** » de chez PRB, laquelle n'est pas « **équivalente ou**

recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télé-recours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

similaire » à celles précitées (la teinte Arctique est beaucoup plus claire), les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

Considérant en troisième lieu que, en application du règlement de lotissement, et notamment de l'article 4.3 relatif à la gestion des eaux pluviales, « *chaque acquéreur devra mettre en place un drain le long des fondations de sa construction. Dans le cas d'une construction en limite de propriété, le côté placé sur la limite en sera exempté. Le réseau de drainage sera obligatoirement raccordé au départ de canalisation mis en place par l'aménageur. Le projet de drainage devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire » ;*

Considérant que le plan de masse (PCMI2) joint à la demande de permis de construire mentionne une « évacuation des eaux au départ de la canalisation » mais omet d'indiquer l'installation d'un drain le long des fondations (à l'exception des fondations situées en limite de propriété Nord-Est), les dispositions susvisées ne sont pas respectées ;

ARRÊTE

Article UNIQUE

Le permis de construire est REFUSÉ.

Fait à PONT-L'ÉVÊQUE, le 28/05/2025

Le Maire,
Yves DESHAYES



Informations complémentaires :

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée à la présence de cavités. Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain est situé dans une zone de risque sismique (aléa très faible). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le terrain objet de la demande est situé dans une zone prédisposée au retrait et au gonflement des argiles (aléa moyen). Source : cartographie c@rmen - DREAL Normandie.

Le dossier relatif au raccordement au réseau ENEDIS a été instruit sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut/peuvent contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il(s) peut/peuvent saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il(s) peut/peuvent également saisir d'un